ABDUL RAHIM BIN AKI @ MOHD HAKI

lwn.

KRUBONG INDUSTRIAL PARK (MELAKA) SDN. BHD. & 6 LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
SURIYADI BIN HALIM OMAR PK
[SAMAN PEMULA NO. 24-12-95]
24 MAC 1995

UNDANG-UNDANG SYARIKAT: *Pemegang saham memulakan tindakan memohon deklarasi serta perintah-perintah lanjutan - Tuntutan dibuat secara 'derivative action' - Deklarasi dipohon supaya pemindahan milik tanah disifatkan sebagai tak sah - Plaintif mendakwa tanah tersebut dipindah milik secara tipu - Samada plaintif telah berjaya membuktikan bahawa penipuan telah berlaku - Tahap membuktikan kewujudan penipuan - Samada plaintif berjaya menunjukkan yang dia terkecuali daripada prinsip Foss lwn. Harbottle - Samada deklarasi yang dipohon patut diberikan.*

Plaintif merupakan pemegang saham dalam defendan ketujuh. Plaintif mengatakan bahawa defendan ketujuh telah memperolehi sebidang tanah dan telah melantik defendan pertama membangunkan tanah tersebut. Apabila plaintif mengetahui bahawa tanah tersebut telah dipindahmilik kepada defendan pertama, plaintif telah memulakan tindakan secara 'deritavative action' untuk memohon deklarasi bahawa pemindahan milik tanah tersebut adalah tak sah.

Soalan yang timbul ialah samada plaintif telah berjaya membuktikan bahawa berlakunya penipuan pada tahap yang dikehendaki oleh undang-undang dan samada plaintif berjaya mengecualikan dirnya daripada prinsip dalam kes *Foss lwn. Harbottle.*

Diputuskan:

[1] Selepas diambil kira kesemua fakta-fakta kes berserta dakwaan plaintif, Mahkamah lansung tidak yakin bahawa plaintfi telah berjaya membuktikan bahawa satu kesalahan penipuan telah dilakukan oleh "majority shareholders" yang memudaratkan "the minorty interest" melalui kerugian yang menimpa defendan ketujuh. Oleh kerana syarat ini tidak dipenuhi maka tidak wujud landasan bagi plaintif mengambil tindakan berbentuk 'derivative'. Landasan in adalah penting kerana beliau mestilah terlebih dahulu menyakini Mahkamah bahawa ia terkecuali daripada prinsip *Foss lwn. Harbottle*.

[2] Kes ini berkisar di atas beberapa perjanjian di antara defendan ketujuh, defendan pertama dan plaintif sendiri. Penglibatan plaintif dalam perjanjian ini di peringkat awalan adalah jelas sekali dan beliau telah dengan penuh persetujuan akur kepada perjanjian tiga segi ini. Oleh yang demikian, Mahkamah mendapati plaintif telah gagal membuktikan kewujudan penipuan pada tahap yang dikehendaki iaitu melebihi "balance of probability".

[3] Oleh kerana plaintif telah gagal membuktikan isu penting (core issue), permohonan terhadap kesemua defendan-defendan perlulah ditolak. Dari sudut pengkhususan penilaian kehakiman terhadap defendan-defendan yang lain memadai jika dinyatakan bahawa disebabkan plaintif telah gagal dalam tindakannya terhadap defendan pertama dan kedua maka secara logik tindakannya terhadap defendan ketiga hingga keenam juga gagal kerana ketandusan asas.

[Permohonan plaintif untuk deklarasi ditolak dengan kos].

Kes-kes yang dirujuk:
Foss lwn. Harbottle [1843] 2 Hare 461 ***(dirujuk)***
Burland lwn. Earle [1902] AC 83 ***(dirujuk)***
Paidiah Genganaidu lwn. The Lower Perak Syndicate Sdn.Bhd. & Ors. [1974] 1 MLJ 220 ***(dirujuk)***
Abdul Hai b. Hj. Masud Ahmad lwn. Kwang Yuet Song [1995] 1 AMR 636 ***(dirujuk)***
Saminathan lwn. Pappa [1981] 1 MLJ 121 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Kanun Tanah Negara 1965, s. 340

Sumber lain yang dirujuk:
Text On Company Law, Walter Woon, ms. 225

Bagi pihak plaintif - Thangaraj; T/n. Thangaraj & Assoc.
Bagi pihak defendan pertama, kedua dan ketiga - Wong Kim Fatt (Manian Raju bersamanya); T/n. Gunaretnam & Co.
Bagi pihak defendan keempat - Sulaiman bin Daud; Penasihat Undang-Undang Melaka
Bagi pihak defendan kelima dan keenam - Wong Kim Fatt (C.Y. Chung bersamanya); T/n. K.C. Yap Kamaludin & Partners.

PENGHAKIMAN

Suriyadi bin Halim Omar PK:

Melalui satu saman pemula 24-12-95 Abdul Rahim bin Aki alias Mohd Haki iaitu plaintif pada 4 Februari 1995 telah memohon beberapa perintah terhadap defendan-defendan untuk mendapatkan beberapa deklarasi serta perintah-perintah lanjutan berkaitan dengan deklarasi tersebut.

Tuntutan ini adalah suatu tuntutan 'deritative action' yang dibawa oleh plaintif sebagai pemegang saham defendan ketujuh iaitu Tunas Murni Sdn. Bhd. yang ditindas. Beliau mempunyai 46.7% saham di dalam defendan ketujuh. Pemegang-pemegang saham lain dalam syarikat defendan ketujuh adalah Encik Wong Akau yang mempunyai 15% dan bakinya oleh George Thomas iaitu sebanyak 38.3%.

Peguam plaintif mendakwa bahawa di peringkat awalan defendan ketujuh telah membeli Lot 941 Geran Pendaftaran No. 3392, Lot No. 943 Geran Pendaftaran No. 9010 dan Lot No. 944 Geran Pendaftaran No. 9011 (selepas ini dikenali sebagai "tanah-tanah berkenaan) daripada Sin Hong Teng Co. Sdn. Bhd. dengan harga belian RM7.7 juta. Harga belian berkenaan telah dibayar melalui pinjaman berjumlah RM5 juta yang dibuat oleh defendan ketujuh daripada kemudahan Pacific Bank dan plaintif meminjam RM3 juta daripada Rakyat Merchant Bank Bhd selepas mencagar rumah keluarganya.

Melalui satu perjanjian bertarikh 8 Jun 1993 (Jilid 1 m. 227) (selepas ini dikenali sebagai "perjanjian berkenaan") yang dibaca bersama satu surat kuasa juga bertarikh 8 Jun 1993 defendan ketujuh telah melantik defendan pertama bagi memecah bahagi tanah-tanah berkenaan kepada lot industri, mengelolakan pembangunan, menjual dan menyiapkan pembinaan di atas lot-lot itu mengikut pelan yang diluluskan. Sebagai balasan pada tawaran berkenaan defendan pertama akan menyelesaikan segala pinjaman yang diperolehi oleh defendan ketujuh dan plaintif daripada Pacific Bank Bhd dan Rakyat Merchant Bank Bhd. Selain daripada itu defendan pertama akan membayar defendan ketujuh RM5 juta yang akan dibayar secara ansuran mengikut Jadual 1 perjanjian berkenaan.

Bagi melaksanakan perjanjian berkenaan plaintif mendakwa defendan ketujuh dan defendan pertama telah menandatangi satu surat kuasa. Plaintif juga mendakwa surat kuasa itu terhad semata-mata bagi menyenangkan urusan defendan pertama membangun dan menjual lot-lot urusan defendan pertama membangun dan menjual lot-lot industri berkenaan kepada pembeli-pembeli. Beliau juga mendakwa tidak terdapat sebarang klausa dalam surat kuasa wakil itu membenarkan pemindahan milik hak tanah-tanah itu kepada defendan pertama.

Plaintif telah mendakwa bahawa defendan pertama telah gagal untuk mematuhi terma-terma di dalam perjanjian berkenaan dan telah gagal membuat sebarang bayaran kepada defendan ketujuh mengikut Jadual 1 perjanjian berkenaan. Selain dari kegagalan ini tanpa pengetahuan defendan ketujuh, defendan pertama yang didalangi oleh defendan kedua dan ketiga telah secara tidak sah menandatangani satu Borang 14A memindahkan Hak Milik Tanah berkenaan kepada defendan pertama pada 29 Ogos 1994. Borang 14A ini jika diteliti telah ditandatangani pada 30 November 1993 (lihat Jilid 2 Eksibit TM4 m. 26). Defendan-defendan mendakwa bahawa Borang 14A ini telah ditandatangani oleh defendan pertama (Jilid 1 m. 257) pada 8 Jun 1993 dengan Tunas Murni.

Plaintif melalui "derivative action" ini menyatakan disebabkan defendan pertama telah tidak membayar mengikut perjanjian berkenaan dan disebabkan Krubong sekarang telah memiliki tanah berkenaan secara perpindahan tidak sah melalui surat kuasa wakil itu defendan pertama seolah-olah telah berjaya memiliki tanah berkenaan secara percuma. Kini defendan ketujuh dibebani dengan pinjaman berkenaan dan gagal memperolehi sebarang manfaat daripada tanah berkenaan. Plaintif kini menyatakan disebabkan perpindahan Hak Milik 29 Ogos 1994 yang didaftarkan pada 8.30 pagi adalah tidak sah maka sebarang transaksi yang berlaku selepas perpindahan itu adalah tidak sah juga. Geran asal tanah berkenaan selepas melalui proses pejabat tanah dan diikuti dengan kelulusan pihak berkuasa negeri Melaka telah dipecah bahagi di mana dokumen Hak Milik Tanah berasingan bagi tanah-tanah berkenaan sejurus kemudian dikeluarkan di atas nama defendan pertama pada tarikh yang sama iaitu 29 Ogos 1994. Jumlah dokumen Hak Milik berasingan yang dipecah bahagi berjumlah 375.

Bagi memahami kes ini secara mendalam izinkan saya merujuk kepada beberapa tarikh yang relevan. Pada 22 Julai 1994 plaintif telah memohon kemasukan satu kaveat persendirian ke atas tanah-tanah berkenaan bagi memastikan kepentingannya terjamin. Walaupun beliau telah mengemukakan kaveat persendirian itu telah tidak dikuatkuasakan kerana telah ditolak. Hanya pada 2 September 1994 plaintif dengan Encik George Thomas iaitu pemegang saham yang lain mengetahui akan perpindahan Hak Milik tanah-tanah berkenaan kepada defendan pertama selepas mereka membuat penyiasatan yang rapi. Melalui penyiasatan rapi itu plaintif telah mendedahkan bahawa defendan kedua bersama beberapa orang yang lain telah berjaya mendapat kebenaran Pacific Bank supaya kepentingan Pacific Bank digantung untuk sementara waktu bagi tujuan memenuhi syarat pihak berkuasa negeri Melaka sebelum kebenaran pecah lot diluluskan. Pacific Bank telah memberi persetujuan dengan syarat dokumen Hak Milik itu dikembalikan terus kepadanya selepas dokumen-dokumen itu dipergunakan. Juga Pacific Bank mensyaratkan supaya mereka dibayar gantirugi seandainya berlaku sebarang pertikaian di mana kepentingan Pacific Bank tergugat. Dengan ketiadaan "encumbrances" ke atas dokumen Hak Milik Tanah itu pihak berkuasa negeri Melaka telah meluluskan perpecahan tanah itu. Pada 29 Ogos 1994 tanah itu telah dipindah milik melalui Borang 14A kepada defendan pertama dan sejurus kemudian selepas tanah-tanah berkenaan dipecah bahagi pada 375 lot di mana nama defendan pertama telah didaftarkan sebagai pemilik. Defendan pertama telah memperolehi semula dokumen Hak Milik yang berjumlah 375 itu dan mencagarkan keseluruhan dokumen

Hak Milik tanah yang berasingan itu kepada Perwira Affin Bank Bhd. selepas mengetahui bahawa ada sesuatu yang tidak kena pada dokumen Hak Milik berasingan itu telah membekukan pinjaman yang diberi kepada defendan pertama. Bagi merealisasikan cita-cita mereka defendan pertama telah memperolehi dokumen berkenaan daripada Perwira Affin Bank semula dan selepas membayar hutang Pacific Bank telah mencagarkan dokumen-dokumen itu kepada defendan kelima dan keenam.

Apabila plaintif mengetahui pada 2 September 1994 akan perbuatan defendan pertama beliau memberitahu kesemua pihak yang berkenaan bahawa pindah milik dan sebarang transaksi yang berkaitan dengan dokumen berkenaan adalah tidak sah. Antara pihak-pihak yang telah dihubungi adalah Perwira Affin Bank dan peguam-peguam yang terlibat dengan Pacific Bank Bhd.

Beberapa persoalan telah mencuit hati Mahkamah kerana masing-masing menegakkan benang maisng-masing. Secara ringkas defendan pertama mengatakan bahawa mereka berhak memindah milik kepada diri mereka kerana surat kuasa wakil itu membenarkan perbuatan tersebut. Tanpa perpindahan itu defendan tidak akan terdaya merealisasikan perjanjian penjualan dan pengendalian tanah berkenaan seperti yang dipersetujui. Malahan defendan pertama mendakwa transaksi membeli tanah berkenaan adalah di antara defendan pertama dengan Sin Hong Teng Co. dan bukan di antara Tunas Murni dengan Sing Hong Teng Co. Defendan ketujuh telah diperalatkan bagi transaksi ini dan atas persetujuan bersama Tunas Murni akan dibayar RM5 juta. Di sebaliknya plaintif menegaskan bahawa tanah berkenaan telah dibeli oleh Tunas Murni daripada Sin Hon Teng Co dan defendan pertama hanya diberi hak membuat urusan tertentu yang terhad.

Mahkamah telah menyoal diri sendiri bahawa jika perjanjian ini memiliki ciri-ciri tertentu dan jika defendan ketujuh membenarkan pindah milik berlaku atas nama Krubong:

i) kenapakan prosidur yang dilalui oleh Krubong terlalu sulit dan terlalu rahsia?

ii) kenapakah Borang 14A ditandatangani pada 30 November 1993 tetapi hanya dipersembahkan untuk pendaftaran pada 29 Ogos 1994.

iii) kenapakah plaintif dengan George Thomas terperanjat apabila mengetahui bahawa pindah milik sudah berlaku pada 2 September 1994?

iv) kenapakah jika hak perpindahan milik diberi kepada Krubong, plaintif memohon kemasukan satu kaveat persendirian pada 22 Julai 1994? Kaveat ini sudah pasti akan menghalang sebarang perpindahan nama kepada Krubong. Bukankah itu tujuan kaveat persendirian?

v) kenapakah dokumen yang telah dipecah bahagikan itu tidak dikembalikan kepada Pacific Bank secara terusan walaupun Pacific Bank telah memberi syarat-syarat sedemikian? dan

vi) kenapakah Pacific Bank sebelum dibayar pinjaman berkenaan telah meluahkan perasaan kekecewaaan mereka apabila hak mereka di atas dokumen asal berkenaan telah luput?

Jika dilihat secara keseluruhannya apabila isu-isu yang disebut di atas dikaitkan didapati seolah-olah wujud satu situasi di mana ia memberi suatu gambaran bahawa defendan pertama dan Wong Akau telah bertindak secara negatif dan telah melakukan penipuan terhadap defendan ketujuh. Jika Mahkamah yakin bahawa suatu penipuan telah berlaku maka apa-apa transaksi yang berlaku selepas 29 Ogos 1994 adalah "*void ab initio*". Bagi

plaintif yang mengambil tindakan "derivative action" ini berasaskan isu penipuan jika ingin berjaya mestilah menyakinkan atas fakta yang ada di atas tahap melebihi "balance of probability".

Saya mulai dengan perjanjian Sin Hong Teng di mana perjanjian jualbeli ini didakwa oleh defendan pertama adalah di antara Sin Hon Teng dengan Krubong. Krubong tidak terdaya membayar harga yang tinggi untuk tanah berkenaan tetapi berminat memperolehi tanah berkenaan dengan harga RM6.2 juta. Bagi tujuan mendapatkan kemudahan pinjaman ini defendan pertama dan kedua mendakwa mereka telah memperalatkan Tunas Murni bagi memperolehi pinjaman wang daripada Pacific Bank. Tunas Murni dengan Krubong telah menyiap antara mereka satu perjanjian yang bertarikh 3 Jun 1993 di mana Tunas Murni dikatakan membeli tanah-tanah Lot No. 941 Geran Pendaftaran No. 3392, Lot No. 943 Geran Pendaftaran No. 9010 dan Lot No. 944 Geran Pendaftaran No. 9011 itu dengan RM18 juta. Kedua-dua pihak ini melalui penghujahan mereka mengakui yang mereka telah dengan sengaja menyiapkan perjanjian yang "*fictitous*" ini bagi tujuan menyakini bank yang harga tanah itu melebihi RM5 juta supaya kemudahan pinjaman boleh diperolehi. Selepas dokumen ini diserahkan kepada Pacific Bank, barulah Bank meluluskan pembiayaan pembelian tanah ini di bawah nama Tunas Murni bagi tujuan membayar Sin Hong Teng Co.

Plaintif disebaliknya mendakwa bahawa transaksi ini adalah transaksi yang *bona fide* dan defendan ketujuhlah yang sebenarnya membeli tanah teresebut dengan harga RM7.7 juta daripada Sin Hong Teng Co. Dakwaan plaintif ini malangnya kurang meyakinkan Mahkamah kerana terdapat beberapa keping surat atau dokumen yang mendedahkan keadaan yang sebenarnya iaitu:

i) Krubong telah berutus surat bertarikh 8 Jun 1993 kepada Sin Hong Teng membenarkan supaya tanah yang dibeli oleh Krubong didaftarkan di bawah nama Tunas Murni Sdn.Bhd.;

ii) Surat sumpah bertarikh 14 Februari 1995 yang ditandatangani oleh Rahim Aki mengesahkan bahawa Tunas Murni diperalatkan bagi tujuan kesemua transaksi-transaksi berkenaan;

iii) Surat bertarikh 15 Oktober 1993 yang menunjukkan plaintif berhak mendapat wang sebanyak RM1 juta sebagai bayaran khidmat mendapatkan kemudahan pinjaman Pacific Bank dan keuntungan daripada transaksi tersebut berjumlah RM1.24 juta;

iv) Perjanjian bertarikh 8 Jun 1993 di mana perjanjian itu menghendaki defendan pertama membayar kesemua hutang dan pinjaman tanpa plaintif atau Tunas Murni bertanggungjawab ke atas pinjaman-pinjaman itu. Jika pinjaman ini adalah pinjaman yang sahih dan *bona fide* oleh Tunas Murni dan plaintif sudah pasti mereka akan menanggung beban pembayaran dan bukan oleh pihak-pihak lain. Selain dari itu plaintif akan dibayar gantirugi jika beliau menanggung sebarang kerugian;

v) Terdapat beberapa dokumen di mana Pacific Bank telah menghubungi plaintif mengatakan yang beliau telah tidak membayar faedah pinjaman tersebut selama beberapa bulan. Sejurus kemudian faedah ini telah dibayar oleh Krubong. Sekali lagi Mahkamah mengemukakan persoalan jika ini adalah transaksi yang *bona fide* sudah pasti hutang-hutang tersebut akan dilangsaikan sendiri oleh Tunas Murni Sdn. Bhd. atau oleh plaintif sendiri;

vi) Dakwaan plaintif bahawa beliau telah mencagarkan rumahnya bagi mendapatkan pinjaman rumahnya bagi mendapatkan pinjaman sebanyak RM3 juta bagi tujuan membayar harga tanah tersebut. Beliau mendakwa wang ini adalah bukti kejujuran transaksi itu dan jika Krubong berjaya memperolehi tanah berkenaan tanpa "consideration" rumahnya mungkin akan dirampas. Tetapi jika diteliti dokumen yang telah dikemukakan adalah jelas bahawa pinjaman RM3 juta itu bersandarkan kepada saham Tunas Murni serta jaminan persendirian George Thomas dan Wong Akau. Juga rumah tersebut telahpun dicagarkan terlebih dahulu kepada sebuah bank lain menyebabkan Pacific Bank tidak memiliki caj yang pertama;

vii) Surat kuasa wakil di mana dokumen ini memberi kuasa yang agak menyeluruh kepada defendan pertama. Plaintif mendakwa surat kuasa wakil ini terhad dan tidak menjangkau tahap penyerahan milik kepada Krubong. Jika benarlah Tunas Murni Sdn. Bhd. telah memberi kuasa terhad sahaja kepada pengendalian dan pengurusan penjualan lot-lot berkenaan selepas dipecahkan tanpa perpindahan milik ke atas Krubong kenapakah surat kuasa wakil diberi kepada Krubong? Saya percaya surat kuasa itu mempunyai tujuan tertentu. Jika ia tidak membenarkan penyerahan milik ke atas tanah itu kepada Krubong, sekurang-kurangnya ia menjamin kedudukan Krubong seandainya Tunas Murni Sdn. Bhd. selepas menerima disbursemen daripada Pacific Bank kata lain ini adalah suatu dokumen "safe guard" defendan pertama. Dokumen surat kuasa wakil ini menarik perhatian saya kerana tanpa surat kuasa wakil ini Krubong masih boleh memindahkan harta berkenaan kepada dirinya kerana Tunas Murni telah menandatangani dokumen-dokumen Memorandum of Transfer yang kosong (in escrow) seperti diperuntukkan 210(3) (ii). Dengan adanya dokumen "in escrow" ini yang telah bersetem tidak ada apa-apa yang boleh menghalang defendan pertama mencatatkan namanya sebagai pemilik lot-lot tersebut.

Selepas diambil kira kesemua fakta-fakta ini berserta dakwaan plaintif Mahkamah langsung tidak yakin bahawa plaintif telah berjaya membuktikan satu kesalahan penipuan telah dilakukan oleh "the majority shareholders" yang memudaratkan "minority interest" melalui kerugian yang menimpa defendan ketujuh. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka tidak wujud landasan bagi plaintif mengambil tindakan berbentuk "derivative". Landasan ini adalah penting kerana beliau mestilah terlebih dahulu meyakini Mahkamah bahawa ia terkecuali daripada prinsip *Foss v. Harbottle* [1843] 2 Hare 461. Bagi tujuan ini eloklah kalau kita hayati prinsip tersebut yang telah dibincang oleh Walter Woon dalam *Text On Company Law* di ms. 225 di mana beliau telah merumus kes *Foss v. Harbottle* bahawa sesebuah syarikat adalah sesuatu entiti yang berasingan daripada pemegang sahamnya dan oleh itu mana-mana pemegang saham tidak bolehlah mengambil tindakan Mahkamah bagi menguatkuasakan hak syarikat tersebut. Pihak yang sesuai mengambil tindakan Mahkamah bagi menguatkuasakan hak syarikat tersebut adalah syarikat itu sendiri. Ekoran daripada kes tersebut dua pengecualian telah menyusul iaitu tindakan syarikat yang berbentuk *ultra vires* dan di mana penipuan telah berlaku ke atas pemegang saham minoriti dan pesalah menguasai syarikat tersebut (sila lihat *Burland v. Earle* [1902] AC 83 dan kes *Paidah Genganaidu v. The Lower Perak Syndicate Sdn. Bhd. & Ors* [1974] 1 MLJ 220. Dalam kes *Paidiah*, perenggan G-I Ali F.J. menyatakan:

> The issues, (a) that the resolution is *ultra vires*, illegal, and (b) that it is a fraud on the minority, are based on two exceptions to the rule in *Foss v. Harbottle*. The rule was aptly stated by Jenkins L.J. in *Edwards & Another v. Halliwell & Others* in these words:

The rule in *Foss v. Harbottle*, as I understand it, comes to no more than this. First, the proper plaintiff in an action in respect of a wrong alleged to be done to a company or association of persons is *prima facie* the company or the association of persons itself. Secondly, where the alleged wrong is a transaction which might be made binding on the company or association and on all its members by simple majority of the members, no individual member of the company is allowed to maintain an action in respect of that matter for the simple reason that, if a mere majority of the members of the company or association is in favour of what has been done, then *cadit quaestio*.

In terms stated the appellant cannot maintain the action unless his case falls within either of two exceptions which were referred to by Jenkins L.J. in his judgment on page 1067 as follows:

> Where the act complained of is wholly *ultra vires* the company or association the rule has no application because there is no question of the transaction being confirmed by any majority. It has been futher pointed out that where what has been done amounts to what is generally called in these cases a fraud on the minority and the wrongdoers are themselves in control of the company, the rule is relaxed in favour of the aggrieved minority who are allowed to bring what is known as a minority shareholders' action on behalf of themselves and all others. The reason for this is that, if they were denied that right, their grievance could never reach the Court because the wrongdoers themselves, being in control, would not allow the company to sue.

Memadailah jika saya hanya menyentuh sekadar ini sahaja tentang faktor penipuan yang diutarakan oleh plaintif kerana jika beliau terkandas dalam isu ini maka tumbanglah kesnya.

Bagi merumus kembali kes ini Mahkamah dapati kes ini berkisar di atas beberapa perjanjian di antara Tunas Murni, defenden pertama dan plaintif sendiri. Penglibatan plaintif dalam perjanjian ini di peringkat awalan adalah amat jelas sekali dan beliau telah dengan penuh persetujuan akur kepada perjanjian tiga segi ini. Malangnya disebabkan terdapat anggapan kemungkiran janji oleh defendan pertama terhadapnya beliau telah menyaman defendan pertama. Tidak mungkin beliau sekarang boleh mengatakan yang penipuan telah berlaku di peringkat awalan itu kerana penglibatannya di semua peringkat adalah ketara dan dengan penuh kesedaran. Tindakan saman menyaman ini bermula apabila beliau beranggapan yang Wong Akau telah mengkhianatinya dan George Thomas telah membelakangkan rungutan dan rintihannya. Sebagai perbandingan isu plaintif dalam syarikat itu bolehlah diandaikan sebagai tiga orang adik beradik dalam satu keluarga di mana dua daripada mereka telah berpuashati dan saling menyokong sedangkan seorang lagi itu terasa disisih lantas mengambil tindakan Mahkamah di atas persepsinya bahawa beliau telah ditipu oleh orang luar setelah didalangi oleh kedua-dua adik beradiknya. Yang peliknya pada peringkat awalan plaintif yang tersisih ini telah bersepakat dan sebulat suara menandatangi perjanjian dengan pihak ketiga tetapi apabila berlaku keretakan dalam rumah itu ia mendakwa ia telah ditipu.

Secara ringkas Mahkamah dapati beberapa kelemahan lain dalam kes ini yang tidak diambilkira, di antaranya:

i) bagi tindakan "derivative" plaintif mestilah meyakini Mahkamah bahawa "minority shareholders" telah memudaratkan kedudukan defenden ketujuh. Jika begitu, ketiadaan penamaan George Thomas, dalam kategori defenden-defenden bagi memenuhi syarat "majority shareholders" itu menimbulkan beberapa persoalan;

ii) tidak terdapat sebarang penghuraian ataupun "particularisation" penipuan yang didakwa oleh plaintif. Malahan saya pun tidak diberitahu bila penipuan bermula;

iii) apakah persubahatan ataupun jenis penipuan defenden ketiga sedangkan beliau telah menandatangani sebagai wakil defendan pertama kerana terdapatnya seal Krubong Sdn. Bhd. di dokumen asal surat pemindahan berkenaan;

iv) apakah persubahatan ataupun jenis penipuan yang telah diperlakukan oleh defendan 4 sedangkan tugas-tugas beliau hanya sekadar mendaftar sebarang dokumen yang diterima. Bagi kes ini pada 29 Ogos 1994 samada dokumen Hak Milik yang asal ataupun dokumen Hak Milik berasingan yang dipecah bahagikan berjumlah 375 tidak mempunyai sebarang sekatan kerana dipersetujui diketepikan oleh Public Bank.

v) Penglibatan defendan-defendan 5 dan 6 adalah selepas perpindahan harta kepada defendan pertama.

Dari sudut perundangan bagi membuktikan kewujudan penipuan iaitu satu daripada landasan tindakan "derivative" plaintif mestilah membuktikan kesnya di tahap melebihi "balance of probability". Selepas mengkaji semua fakta Mahkamah tidak dapat mengesan sebarang kewujudan penipuan dipihak defendan kedua dengan George Thomas terhadapnya di peringkat awalan. Jadi bilakah penipuan bermula? Adakah di peringkat pemindahan hak pada 29 Ogos 1994 apabila pemindahan berlaku melalui Borang 14A dan s. 340 Kanun Tanah Negara 1965 terpakai?. Seksyen 340 berbunyi:

> 340. (1) Hakmilik atau kepentingan mana-mana orang atau perbadanan untuk sementara waktu didaftarkan sebagai pemilik bagi mana-mana tanah atau atas nama siapa, mana-mana pajakan, gadaian atau kemudahan adalah untuk sementara waktu didaftarkan, hendaklah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan seksyen ini yang berikut, tidak boleh dihilangkan -
>
> (2) Hakmilik atau kepentingan kepada mana-mana orang atau perbadanan boleh dihilangkan -
>
> (a) dalam mana-mana hal penipuan atau perwakilan yang tidak cekap kepada yang mana orang atau perbadanan atau mana-mana ejen orang atau perbadanan, adalah satu pihak atau 'privy'; atau
>
> (b) jika pendaftaran telah diperolehi secara tipu atau dengan suratcara yang tidak memadai atau tidak sah; atau
>
> (c) jika hakmilik atau kepentingan telah diperolehi secara salah oleh orang atau badan yang menjalankan mana-mana kuasa atau diberi kebenaran oleh mana-mana undang-undang bertulis,.

Ini tidak mungkin kerana Mahkamah telah tidak diyakini atas alasan-alasan yang telah dihuraikan terlebih dahulu akan kewujudan penipuan berasaskan kepada tahap yang dittetapkan oleh undang-undang. Bagi memahami konsep perundingan yang terpakai bagi tahap yang dikehendaki diperturunkan kata-kata Vincent Ng Kim Khoay, J dalam kes *Abdul Hai B Hj Masud Ahmad v Kwang Yuet Song* [1995] 1 AMR 636 di m.s. 654:

> Fraud raised in civil proceedings requires a higher standard of proof than that in ordinary matters. (see *Nahar Singh v. Pang Hon Chin* [1986] 2 MLJ 141). Fraud in civil proceedings must be proved by a preponderance of probability and not on a balance of probability. The degree of proof need not reach certainty but it must carry a very high degree of probability. What it means is that the evidence adduced is such that the Court believes its existence or a prudent man considers its existence very highly probable in the circumstances of the

particular case. See *Chu Choon Moi v. Ngan Sew Tin* [1986] 1 MLJ 34. Also, it is settled that he who alleges fraud must clearly and distinctly prove it. It can never be based on suspicion and conjecture.

Fraud, in order to succeed must be brought home to the party alleged of having committed fraud. Fraud should be such that the desired object of the alleged act is to cheat a man of his existing right it should be actual and not constructive fraud, it should be dishonesty of some sort in which he is a party or privy and it implies a dishonest and wilful act on his part to cheat a man of a known right. See *Tai Lee Finance v. Official Assignee & Ors* [1983] 1 MLJ 81, *Waimiha Sawmilling Co Ltd v. Waione Timber Company Ltd* [1926] AC 101. That a high degree of dishonesty and wilfulness in the act is required to be proved, is well illustrated in *Waimiha* case (*ibid*), where the Privy Council held that there was no fraud on the part of the regestered proprietor in merely acquiring title with notice of an existing unregistered interest or in taking a transfer with knowledge that its registration will defeat such an interest. [See also *Mills v. Stokman* [1967] 116 CLR 61].

Kes yang terakhir bagi isu tahap perundangan saya ambil pegangan daripada kata-kata Lord Diplock dalam kes *Saminathan v. Pappa* [1981] 1 MLJ 121 di m.s. 126 yang berbunyi:

Their Lordships accordingly now turn to the three findings of fraud on which the learned Judge relied as defeating the registered title of Miss Pappa under s. 340 (2) (a). Only one allegation of fraud was made in Saminathan's pleading *viz*. that Miss Pappa had misrepresented to the Collector of Land Revenue that Saminathan desired the transfer of the title of the dispute land to her. There is a sentence in the trial Judge's judgment which suggest that he found this allegation proved but Counsel for Saminathan has been unable to point to even a shred of evidence that any such representation, whether true of false, was ever made to the Collector. The onus of proof of fraud in Malaysia is proof beyond reasonable doubt.

Berasaskan kepada isu penting (core issue) telah tidak dibuktikan oleh plaintif maka Mahkamah menolak permohonan ini terhadap kesemua defendan-defendan dengan kos. Dari sudut pengkhususan penilaian kehakiman terhadap defendan-defendan yang lain memadai jika dinyatakan bahawa disebabkan plaintif telah gagal dalam tindakannya terhadap defendan pertama dan kedua maka secara logik tindakannya terhadap defendan ketiga hingga keenam juga gagal kerana ketandusan asas.